



Прирост торговых площадей по итогам квартала составил 83,2 тыс. кв.м.

Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет ок. 7 212 тыс. кв.м (обеспеченность населения – 1 336,34 кв.м на одну тысячу человек).

Летом торговые центры заработали позже всех прочих объектов, и не успели восстановить прошлогодние показатели или хотя бы приблизиться к ним. Возврат ограничений осенью, очевидно, ещё более ухудшил ситуацию. По мнению экспертов восстановление рынка займёт от года до полутора лет при наиболее благоприятном сценарии.

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 8,0%-9,5%.



Среднегодовая заполняемость для торговых комплексов на конец квартала составляла до 90%.

Посещаемость торговых центров упала на одну пятую по сравнению с началом года.

Ротация стрит-ритейла на основных торговых коридорах достигла максимума летом, а к сентябрю начала падать. С наименьшими потерями период карантинных мероприятий пережили операторы fashion-стрит-ритейла.

На Невском пр. уровень свободных площадей достиг 12%, что на четверть выше, чем в прошлом году. Часть арендаторов удалось удержать скидками.

В целом восстановления спроса на помещения торговых объектов будет зависеть от наличия или отсутствия ограничений в будущем и, в наибольшей степени, от темпов восстановления платёжеспособного спроса населения.



Ставки на торговых объектах сильно не изменились, однако почти везде в данный момент присутствует скидка до 30%.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 910-3 410 руб./кв.м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 650-700 руб./кв.м в мес.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 109,1-139,1 тыс. руб./кв.м, арендных ставок – 870-1 170 руб./кв.м в мес.

Постепенно снижаются ставки даже на самом дорогом торговом коридоре – участке Невского пр. от Адмиралтейства до пл. Восстания. Уровень арендных ставок главных торговых коридоров на конец квартала составляет от 5 до 10 тыс. руб./кв.м (год назад ставки достигали 13 тыс. руб./кв.м).

В текущий момент всё ещё трудно оценить, насколько значительно пострадал рынок торговой недвижимости от последствий введённых в связи с эпидемией ограничений, поскольку указанные ограничения полностью были сняты во второй половине сентября и вернулись, хоть и в меньшем объёме, в четвёртом квартале. Заполняемость торговых центров практически перестала снижаться: арендаторов удалось удержать скидками и рассрочками. Дальше эксперты прогнозируют перераспределение заполняемости в пользу современных торговых центров, а также сохранение тенденции к её незначительному снижению.

В декабре произошла одна сделка по продаже торговой недвижимости: частный инвестор купил ТРК «Silver Dream» на пр. Испытателей, д. 26, корп. 2 (1,6 тыс. кв.м). Экспертная оценка величины сделки: 135-150 млн. руб. (ок. 85-95 тыс. руб./кв.м).

Также произошли две относительно крупные сделки по аренде, в том числе передача 2 тыс. кв.м в ТК «Невский центр» (Невский пр., д. 114-116, 90,9 тыс. кв.м) под магазин сети «Технопарк» (ставки на объекте: 2 200-2 600 тыс. руб./кв.м).

В ноябре-декабре введены два крупных торговых объекта: ТРК «Спутник» (реконструкция здания кинотеатра «Спутник») на ул. Бабушкина, д. 40А: 59,5 тыс. кв.м, из них 25 тыс. отведены непосредственно под торговлю; КДЦ «Green Park» на ул. Ростовская, д. 20 (Шушары, Славянка): 23,7 тыс. кв.м.

Были заявлены два проекта многофункциональных комплексов, предусматривающих также торговые площади; например: реконструкция территории бывшего завода им. Калинина на Уральской ул. Здесь предполагается общественное пространство на 53 тыс. кв.м, в том числе 33,3 тыс. кв.м торговых площадей.

Несмотря на то, что в целом интерес к объектам торгового назначения до недавнего времени был высок, этот сегмент рынка коммерческой недвижимости уже на начало года показывал тенденцию к стагнации. В текущих условиях, по мнению большинства экспертов, он пострадал сильнее остальных.

Некоторые эксперты считают, что из-за кризиса стали востребованы новые концепции торговых центров: районные ТК пытаются превратить в общественные центры, подразумевающие большее социальное взаимодействие, включение образовательных и спортивных функций.

Существует и прямо противоположная точка зрения, что из-за пандемии утвердился новый тренд покупательского поведения: теперь покупатели всё больше ходят в торговые центры целенаправленно, за конкретной покупкой, стремясь провести там как можно меньше времени, что резко снижает спонтанный спрос и приводит к снижению и среднего чека посещения торгового центра.

## РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ ЧЕТВЁРТОГО КВАРТАЛА 2020 ГОДА: ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / арендная ставка
Сделки по продаже			
ТРК "Silver Dream" (пр. Испытателей, 26, к. 2; 1,6 тыс. кв.м)	декабрь	частный инвестор	Экспертная оценка: 135-150 млн руб. (ок. 85-95 тыс. руб./кв.м)
Сделки по аренде			
2 тыс. кв.м в ТК "Невский центр" (Невский пр., 114-116; 90,9 тыс. кв.м)	октябрь	"Технопарк"	Ставки на объекте: 2200-2600 руб./кв.м в мес.
1,65 тыс. кв.м в ТРЦ "Галерея" (Лиговский пр., 30А; 192 тыс. кв.м)	декабрь	"Золотое яблоко"	Экспертная оценка: 900-1000 тыс. руб./кв.м в мес.

### Новые объекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Арендные ставки	Крупные арендаторы, загрузка	Дата ввода
"Green Park", Шушары, тер. Славянка, Ростовская ул., 20	ГК "ПСК"	23,7 тыс. кв.м, аренда – 14,93 тыс. кв.м, в т.ч. ок. 3 тыс. кв.м под спортивную функцию, 2 этажа, парковка на 650 м/м	в среднем от 600 до 4000 руб./кв.м в мес.	"Фитнесс Хаус", "Вотони", "М-Видео", "Кинопарк", "Перекресток"	
"Спутник", ул. Бабушкина, 40А	ЛК "Ликострой"	59,5 тыс. кв.м, 9 этажей, в т.ч. 25 тыс. – торговые площади; а также: фуд-корт, мультиплекс, фитнес-центр, бизнес-центр на 4-9 этажах, панорамные рестораны, паркинг на 495 м/м; реконструкция здания кинотеатра "Спутник"			ноябрь

### Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Наименование, местоположение	Описание	Инвестор / девелопер	Технические характеристики	Дата обновления	Дата ввода
Дом культуры им. Десятилетия Октября, наб. Обводного кан., 62	МФК	"Кино-досуговый центр "Чайка"	Проект реконструкции дома культуры 3 тыс. кв.м под многофункциональный центр, включая выставочные пространства, кинозал, творческие студии, офисы для творческих организаций	октябрь	2023
Уральская ул., б/вз. завод им. Калинина	МФК	"Максидом"	Реконструкция комплекса промышленных зданий под общественное пространство, 53 тыс. кв.м, в т.ч.: 33,3 тыс. кв.м – торговля, 15,3 тыс. – офисы, 1,5 тыс. кв.м – общественное питание, 3 тыс. кв.м – фитнес-зал	декабрь	